

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ**

**для виконання контрольної роботи**

**з навчальної дисципліни**

**«УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ»**

*(для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки  
6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій)*

**Харків  
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова  
2017**

Методичні вказівки для виконання контрольної роботи з навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» (для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. З. В. Гончарова – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 20 с.

Укладач      канд. екон. наук **З. В. Гончарова**

### **Рецензент**

**І. М. Кадикова**, кандидат економічних наук, доцент Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

*Рекомендовано кафедрою управління проектами в міському господарстві і будівництві, протокол № 7 від 24.05.2017 р.*

## ЗМІСТ

Вступ.....	4
1 Загальні положення .....	5
2 Вимоги до оформлення контрольної роботи .....	5
3 Структура та порядок виконання контрольної роботи .....	5
4 Теоретична частина контрольної роботи .....	7
5 Розрахункова частина контрольної роботи.....	8
6 Методичні вказівки до виконання контрольної роботи.....	12
7 Елементи оцінювання контрольної роботи.....	17
Список рекомендованих джерел.....	18
Додаток.....	19

## ВСТУП

Методичні вказівки для виконання контрольної роботи з навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» спрямовані на поглиблення і успішне засвоєння теоретичних знань і практичних навичок в області теорії і практики управління нерухомим майном, а також на формування уміння самостійно працювати з навчальною спеціальною літературою.

Згідно з програмою навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» виконання контрольної роботи студентами заочної форми навчання є складовою навчального процесу та активною формою самостійної роботи.

Поточна атестація по визначенню рівня засвоєння студентами заочної форми навчання навчального матеріалу здійснюється за допомогою:

- оцінювання контрольної роботи з дисципліни за варіантами;
- тестування за темами змістових модулів.

Підсумкова семестрова атестація (залік) з навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» здійснюється за результатами поточної атестації.

У ході виконання контрольної роботи студенти самостійно вивчають законодавчі і нормативні акти, використовують рекомендовані джерела і довідкові видання з питань управління нерухомим майном.

## **1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

Обсяг контрольної роботи складає 20 – 25 сторінок (теоретичний розділ – 8 сторінок, розрахунковий розділ – 10 сторінок). Варіант завдання визначається за останніми двома (однією, якщо варіанта не наведено) цифрами номеру залікової книжки студента. Кожен варіант завдання містить теоретичну та розрахункову частину.

Загальними вимогами до роботи є: чіткість побудови, логічна послідовність у викладі матеріалу, переконливість аргументації, конкретність викладу, доказовість висновків і обґрунтованість рекомендацій.

Контрольна робота обов'язково повинна бути виконана, зареєстрована на кафедрі та здана викладачу до проведення семестрової атестації (згідно з графіком навчального процесу). Студентам, які надали контрольну роботу невчасно, не може бути проведена семестрова атестація (залік).

## **2 ВИМОГИ ДО ОФОРМЛЕННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ**

Контрольна робота з навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» повинна бути виконана письмово та оформлена на аркушах формату А4. Поля: зліва – 30 мм, зверху – 20 мм, знизу – 20 мм, праворуч – 10 мм. Текст друкується з використанням текстового редактора Word: шрифт – Times New Roman, розмір шрифту – 14 pt (кегель), міжрядковий інтервал – 1,5.

Номери сторінок проставляють арабськими цифрами в правому верхньому куті, починаючи із вступу.

## **3 СТРУКТУРА ТА ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ**

Контрольна робота повинна мати наступну структуру та зміст:

1. Титульний аркуш (дод. А).
2. Зміст.
3. Вступ.
4. Розділи основної частини:
  - 4.1. Теоретичний розділ контрольної роботи.
  - 4.2. Розрахунковий розділ контрольної роботи.
5. Висновки.
6. Список використаних джерел.
7. Додатки (якщо є).

**Титульний аркуш** – перша сторінка контрольної роботи,

оформляється відповідно до додатка А.

**Зміст** визначається темою варіанта контрольної роботи (варіант теоретичного та розрахункового розділу) і розміщується безпосередньо після титульного аркуша, починаючи з нової сторінки. Зміст повинен включати: вступ; послідовно перераховані назви теоретичного та розрахункового розділу й підрозділів; висновки; список використаних джерел; додатки.

У **вступі** коротко викладається й обумовлюється актуальність контрольної роботи згідно теми теоретичного розділу, виявляють мету, завдання та основні етапи виконання роботи, приводяться прізвища провідних спеціалістів і вчених, що займаються дослідженнями в даній області.

**Розділи основної частини** включають теоретичний та розрахунковий розділи контрольної роботи.

Теоретичний розділ містить огляд літератури та виклад основного матеріалу за темою варіанта контрольної роботи. Матеріал може бути подано у вигляді таблиць, ілюстрацій. У індивідуальному завданні студент групує різні погляди авторів по розглянутому питанню й коротко описує їх, підкреслюючи найбільш аргументовані припущення. Наводить статистичні дані, приклади застосування розрахунків, методик, розглянутих авторів, у практичній діяльності суб'єктів господарювання, підприємств тощо.

Посилання на літературні джерела даються у вигляді виносков з наскрізною нумерацією по всій роботі із указівкою сторінок, де викладено наведений матеріал.

Розрахунковий розділ містить умови завдань, детальне розв'язання й повну, обґрунтовану відповідь. Розрахунки по завданнях можуть бути оформлені у вигляді таблиць, графіків.

Наприкінці кожного розділу роботи, а також у загальних висновках надаються основні висновки за темою контрольної роботи, що відображають власну думку студента.

**Список використаних джерел** повинен включати всі використані джерела і формується одним із таких способів:

- у порядку появи посилань у тексті;
- в алфавітному порядку прізвищ перших авторів або заголовків.

До **додатків** включається допоміжний матеріал, який необхідний для сприйняття викладеного матеріалу згідно варіанта контрольної роботи.

## 4 ТЕОРЕТИЧНА ЧАСТИНА КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

### Завдання 1

Відповідно до номеру варіанта контрольної роботи розкрийте зміст індивідуального теоретичного завдання (табл. 4.1).

Таблиця 4.1 – Тематика індивідуальних теоретичних завдань за варіантами

Номер варіанта	Тематика індивідуальних теоретичних завдань
1	Особливості ринку нерухомості
2	Сегментація ринку нерухомості
3	Професійні учасники ринку нерухомості
4	Форми державного регулювання ринку нерухомості
5	Форми управління багатоквартирним житловим будинком
6	Безпосереднє управління багатоквартирним житловим будинком
7	Професійне управління багатоквартирним житловим будинком
8	Управління житловим фондом міст
9	Функції управління багатоквартирним житловим будинком
10	Управитель багатоквартирного житлового будинку
11	Законодавство в сфері управління багатоквартирним житловим будинком
12	Особливості землекористування
13	Сутність ринкового підходу оцінки нерухомості
14	Сутність дохідного підходу оцінки нерухомості
15	Види та принципи девелопмента
16	Причини редевелопмента територій
17	Етапи девелоперського проекту
18	Девелопер та його оточення
19	Особливості девелопмента територій
20	Іпотечне кредитування нерухомості

### Завдання 2

Навести приклад проекту розвитку нерухомості, за наступними умовами:

- об'єкт обрати самостійно (надати фотографію об'єкту);
- надати аналіз загального стану відповідного сегменту ринку нерухомості, на якому позиціонується об'єкт;
- надати загальну характеристику місця розташування об'єкта (адреса, адміністративний район міста, зона розташування об'єкта, характеристика інфраструктури);
- описати набір майнових прав (інформація про власника тощо);
- надати опис і технічний стан конструктивних елементів (об'ємно-

планувальні, технічні);

- розкрити сутність та характеристики проекту розвитку нерухомості (мета, етапи реалізації, учасники, вартість проекту тощо);
- відобразити інші умови, які пов'язані з нерухомим об'єктом.

## 5 РОЗРАХУНКОВА ЧАСТИНА КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

У таблиці 5.1 відповідно до кожного варіанта контрольної роботи наведено вихідні данні для розв'язання нижчеподаних задач. Розв'язання задач повинно містити наступні пункти:

1. Задача № (умова задачі згідно з варіантом).
2. Розв'язання (може бути оформлено у вигляді таблиці).
3. Відповідь.

У розв'язанні до кожної задачі студенти приводять формули й відповідні розрахунки. Відповідно умовам задач розв'язання може бути представлено також у вигляді таблиці, графіка.

Підсумком розв'язання кожної задачі є наведена повна, обґрунтована відповідь.

### Задачі

#### Задача 1

Використовуючи порівняльний підхід оцінки об'єктів нерухомого майна, визначити вартість офісу, який розташовано в районі А. Дані про недавні продажі об'єктів-аналогів наведено у таблиці 5.1 та 5.2. Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 12 % і дорожче, ніж у районі Д, на 16%.

Таблиця 5.2 – Дані про недавні продажі об'єктів-аналогів

№ продажу	Ціна продажу, тис. у. о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	A1	гірше на 20%	аналогічна	А
2	A2	аналогічні	Гірше на 8 %	С
3	A3	краще на 12 %	аналогічна	Д



Таблиця 5.1 – Вихідні дані для розв’язання задач

Найменування показника		Номер варіанта																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>Задача 1</b>																					
Ціна продажу об’єктів-аналогів, тис. у. о.	A1	790	750	730	650	680	700	720	750	710	675	690	700	630	650	700	780	770	800	810	785
	A2	940	930	925	850	870	890	900	910	920	890	870	860	930	940	900	910	890	900	915	920
	A3	870	860	850	820	850	810	870	865	800	700	720	750	860	830	840	840	810	870	890	860
<b>Задача 2</b>																					
Ціна продажу об’єктів-аналогів, тис. у. о.	A1	485	490	500	510	480	485	495	500	510	470	475	500	490	485	470	475	490	500	510	485
	A2	505	510	520	500	505	490	510	520	525	490	495	520	500	515	485	490	525	530	525	510
	A3	590	600	600	550	570	565	575	580	590	600	595	585	590	610	620	570	580	610	575	550
	A4	375	400	360	365	370	385	375	400	390	395	360	365	370	380	390	385	375	400	390	385
	A5	465	470	480	490	475	485	490	500	495	500	475	465	450	435	455	470	455	485	480	475
<b>Задача 3</b>																					
Ціна продажу об’єктів-аналогів, тис. у. о.	A1	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
	A2	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77
	A3	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
	A4	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
	A5	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97
	A6	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
	A7	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
<b>Задача 4</b>																					
Потенційний валовий дохід, (ПВД) тис. у. о.		140	150	145	155	160	165	130	135	140	145	150	155	140	145	150	155	160	165	155	145
<b>Задача 5</b>																					
Ставка дисконтування (i), %		14	13	12	11	12	10	13	14	15	12	11	10	15	16	17	13	14	15	16	15

## Задача 2

Визначити вартість квартири, якщо відомо (табл. 5.3):

- ціна продажу (табл. 5.1);
- терміновий продаж змінює ціну на 8 %;
- особливий інтерес змінює ціну на 10 %;
- за 3 місяця ціни виросли на 13 %;
- різниця в цінах центру (ц) і середньовіддаленими (с/в) районами 4 %, с/в та віддаленими (в) 6 %;
- різниця в цінах між 3-тім і 1-им поверхом 6 %, 3-ім і 5-м 4 %;
- різниця в цінах між цеглою (ц) і панеллю (п) 7 %;
- різниця в цінах між добрим (добр) і відмінним (відм) станом 8 %, добрим (добр) і задовільним (задов) 5 %;
- особливий інтерес – для збільшення площі була куплена сусідня квартира.

Таблиця 5.3 – Вихідні дані про об'єкти оцінки та аналоги

Характеристика	Об'єкт оцінки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ціна продажу, тис. у. о.		A1	A2	A3	A4	A5
Місце розташування	с/в	ц	ц	в	в	с/в
Стан	добр	добр	відм	задов	добр	задов
Умови продажу, у. о.	ринкові	ринкові	ринкові	особливий інтерес	терміновий продаж	ринкові
Поверх	3	1	5	3	1	5
Дата продажу	теперішній час	теперішній час	3 міс. тому	теперішній час	3 міс. тому	теперішній час
Матеріал стін	п	п	ц	ц	п	п

## Задача 3

Визначити вартість об'єкта оцінки, застосовуючи метод аналізу продаж, якщо відома наступна інформація (табл. 5.4):

- ціна продажу (табл. 5.1);
- наявність характеристики гараж (є / ні);
- наявність характеристики басейн (є / ні);
- стан екології: задовільно, добре, відмінно (задов / добр / відм);
- стан планування об'єкта: добре, удосконалено (добр / удоск).

Таблиця 5.4 – Вихідні дані про об'єкти оцінки та аналоги

Характеристика	Об'єкт оцінки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Ціна продажу, тис. у. о.		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Гараж	є	ні	ні	є	є	ні	ні	є
Басейн	є	ні	є	ні	ні	є	ні	є
Екологія	добр	добр	добр	задов	добр	відм	добр	добр
Планування	добр	удоск	удоск	добр	удоск	добр	удоск	хор
Площа, м <sup>2</sup>	400	250	400	400	250	450	400	450

#### Задача 4

Розрахувати вартість офісу за допомогою валового рентного мультиплікатора, якщо відомо (табл. 5.5):

– потенційний валовий дохід об'єкта оцінки (табл. 5.1).

Таблиця 5.5 – Вихідні дані порівнянних об'єктів

Аналог	Ціна продажу, тис. у. о.	Потенційний валовий дохід, тис. у. о.
Об'єкт оцінки		ПВД
A	700	170
B	1050	185
C	650	145

#### Задача 5

Протягом 5 років складське приміщення буде здаватися в оренду за 30 тис. у. о., платежі будуть надходити наприкінці року. Ставка дисконтування складає  $i\%$  (табл. 5.1). Наприкінці восьмого року об'єкт нерухомості буде проданий за 140 тис. у. о. Яка поточна вартість об'єкта нерухомості?

## 6 МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДО ВИКОНАННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

Для розв'язання задач № 1 – 3 використовують порівняльний підхід – це сукупність методів оцінки вартості, заснованих на порівнянні об'єкту оцінки з його аналогами, відносно яких є інформація про ціни операцій з ними. Для визначення підсумкової вартості оцінюваної нерухомості необхідно корегування зіставних продажів. Розрахунок і внесення корегувань проводять на основі логічного аналізу попередніх розрахунків з урахуванням значущості кожного показника (за формою табл. 6.1).

Таблиця 6.1 – Приклад оформлення розв'язання задач № 1 – 3

Характеристика	Об'єкт оцінки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ціна, тис. у. о.				
Місце розташування				
Коректування за місцем розташування (Аналог 1 і Аналог 3), % або у. о.				
Скорегована ціна, у. о.				
Система водовідведення				
Коректування за характеристикою водовідведення (Аналог 1 і Аналог 3), % або у. о.				
Скорегована ціна, у. о.				
....				
.....				
Підсумкова ціна, у. о.				

Найбільш важливим є точне визначення поправочних коефіцієнтів: процентні та/або вартісні поправки.

Процентні поправки вносять шляхом множення ціни продажу об'єкту-аналога або його одиниці порівняння на коефіцієнт, що відображає ступінь відмінностей в характеристиках об'єкту-аналога і оцінюваного об'єкту.

Розрахунок поправок проводять у відносних показниках, при цьому дотримуються наступного правила:

*Якщо об'єкт оцінки краще аналога за якимось параметром, то поправка вноситься в ціну аналога і буде більшою за одиницю, тобто до ціни аналога вносять коефіцієнт, що підвищує його вартість. І навпаки, якщо об'єкт оцінки гірше ніж аналог, то величина поправки буде менше за одиницю, тобто до ціни аналога вносять коефіцієнт, що знижує, його вартість.*

Вартісні поправки:

а) абсолютні поправки, що вносять до одиниці порівняння, змінюють ціну проданого об'єкта-аналога на певну суму, в яку оцінюється відмінність в характеристиках об'єкта-аналога і оцінюваного об'єкта. Позитивну поправку вносять, якщо оцінюваний об'єкт кращий за зіставний аналог, а негативну, якщо гірший;

б) грошові поправки, що вносять до ціни проданого об'єкта-аналога в цілому, змінюють ціну проданого об'єкта-аналога на визначену суму грошової поправки.

*Приклад розв'язання задачі.* Відомі ціни угод купівлі-продажу по трьом аналогічним квартирам, дві з яких розташовані в центрі, а одна на окраїні. Розрахувати вартість м<sup>2</sup> об'єкта оцінки [7]:

Характеристики	Об'єкт оцінки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Місце розташування	окраїна	окраїна	центр	центр
Стан квартири	гарне	непогане	гарне	непогане
Ціна угоди у. є/ м <sup>2</sup>	?	600	960	800

*Розв'язання:*

Характеристики	Об'єкт оцінки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ціна у. є/ м <sup>2</sup>	?	600	960	800
Місце розташування <b>1 і 3</b>	окраїна	окраїна	центр	центр
Коректування на місце розташування		0	-200	-200
Стан квартири <b>2 і 3</b>	гарне	непогане	гарне	непогане
Коректування на стан квартир		160	0	160
Підсумкове коректування		160	-200	-40
Скоректована ціна продажу		<b>760</b>	<b>760</b>	<b>760</b>

1. Розрахуємо коректування по кожній характеристиці порівняння та заповнимо таблицю. Розрахунок поправок проводимо дотримуючись вищенаведеного правила.

1.1. Місце розташування. Вибираємо пари аналогів 1 і 3, які за характеристиками порівняння мають відмінність тільки по місцю розташування (окраїна і центр). Знаходимо різницю по місцю розташування в ціновій категорії аналогів: 600-800 = -200 у.є.

Порівнюємо характеристику по місцю розташування кожного аналога й об'єкта оцінки, записуючи відповідну грошову поправку.

1.2. Стан квартири. Вибираємо пари аналогів 2 і 3, які за характеристиками мають відмінність тільки по стану квартири. Знаходимо різницю в ціновій категорії аналогів:  $960 - 800 = 160$  у. о.

2. Розраховуємо підсумкову поправку по кожному аналогу.

Аналог 1:  $0 + 160 = 160$ ; Аналог 2:  $-200 + 0 = -200$ ; Аналог 3:  $-200 + 160 = -40$ .

3. Вносимо підсумкову поправку в ціну кожного аналога.

Аналог 1:  $600 + 160 = 760$ ; Аналог 2:  $960 - 200 = 760$ ; Аналог 3:  $800 - 40 = 760$ .

4. Вартість  $m^2$  об'єкта оцінки дорівнює 760 у. о.

*Відповідь:* вартість  $m^2$  об'єкта оцінки дорівнює 760 у. о.

Для розв'язання завдання №4 використовують валовий рентний мультиплікатор (ВРМ) – це відношення продажної ціни або до потенційного валового доходу або до дійсного доходу.

Цей спосіб розрахунків належить до ринкових способів оцінки орендованого об'єкта нерухомості, що приносить дохід.

Розрахунки вартості об'єкта за допомогою валового рентного мультиплікатора здійснюється в наступній послідовності [7]:

- 1) визначається річна орендна ставка для даного об'єкта;
- 2) розраховується оптимальний для даного сектору ринку валовий рентний мультиплікатор (ВРМ) виходячи з ринкових даних останніх продажів порівнянних об'єктів нерухомості;
- 3) множиться річна орендна ставка для оцінюваного об'єкта на оптимальний валовий рентний мультиплікатор, розрахований на базі порівнянних об'єктів.

Імовірна ціна продажу розраховується по формулі [7]:

$$Ц_{об} = ПВД_o * ВРМ_a = ПВД_o * \left[ \sum_1^m (Ц_{ia} : ПВД_{ia}) \right] : m, \quad (6.1)$$

де

$Ц_{об}$  – імовірна ціна продажу оцінюваного об'єкта, у. о.;

$ПВД_o$  – валовий дохід від оцінюваного об'єкта, у. о.;

$ВРМ_a$  – усереднений валовий рентний мультиплікатор;

$Ц_{ia}$  – ціна продажу і-го порівнянного аналога, у. о.;

$ПВД_{ia}$  – потенційний валовий дохід і-го порівнянного аналога, у. о.;

$m$  – кількість відібраних аналогів.

*Приклад розв'язання задачі.* Розрахувати вартість магазину за допомогою валового рентного мультиплікатора, потенційний валовий дохід якого складає 150 тис. у. о. Відомо, що (табл. 6.2) [7]:

Таблиця 6.2 – Вихідні дані порівнянних об'єктів

Аналог	Ціна продажу, тис. у. о.	Потенційний валовий дохід, тис. у. о.
Об'єкт оцінки	?	150
A	800	160
B	950	175
C	650	135

*Розв'язання:*

Аналог	Ціна продажу, тис. у. о.	Потенційний валовий дохід, тис. у. о.	Валовий рентний мультиплікатор
Об'єкт оцінки	150*5,08 = 762	150	(5+5,43+4,81)/3 = 5,08
A	800	160	800000/160000 = 5,00
B	950	175	950000/175000 = 5,43
C	650	135	650000/135000 = 4,81

*Відповідь:* вартість магазину складає 762 тис. у. о.

Для розв'язання завдання №5 використовують метод дисконтованих грошових потоків (ДГП).

Під час розміщення капіталу в інвестиційні проекти, нерухомість, комерційні банки тощо важливо правильно запланувати вчасне повернення вкладеної суми та одержання очікуваного економічного ефекту.

Метод ДГП дозволяє оцінити вартість нерухомості на основі поточної вартості доходу, що складається з прогнозованих грошових потоків і залишкової вартості.

Для розрахунку ДГП необхідні дані [7]: тривалість прогнозного періоду; прогнозні величини грошових потоків, включаючи реверсію; ставка дисконтування.

Розрахунок вартості об'єкту нерухомості методом ДГП проводять за формулою [7]:

$$PV = \sum_{t=i}^n \frac{C_i}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n}, \quad (6.2)$$

де

- $C_i$  – грошовий потік періоду  $t$ , у. о.;
- $PV$  – поточна вартість, у. о.;
- $i$  – ставка дисконтування грошового потоку періоду  $t$ ;
- $M$  – залишкова вартість періоду  $n$ , у. о.;
- $n$  – загальна кількість періодів.

Залишкова вартість, або вартість реверсії, повинна бути продисконтована (за чинником останнього прогнозного року) і додана до суми поточних вартостей грошових потоків.

*Приклад розв'язання задачі.* Протягом восьми років об'єкт нерухомості буде здаватися в оренду за 200 тис. у. о. платежі будуть надходити наприкінці року. Ставка дисконтування складає 14 %. Наприкінці восьмого року об'єкт нерухомості буде проданий за 1 100 тис. у. о. Яка поточна вартість об'єкта нерухомості? [5,6].

*Розв'язання:*

1) Визначаємо поточну вартість платежів:

$$200\,000 \{ 1 / (1 + 0,14) + 1 / (1 + 0,14)^2 + 1 / (1 + 0,14)^3 + 1 / (1 + 0,14)^4 + 1 / (1 + 0,14)^5 + 1 / (1 + 0,14)^6 + 1 / (1 + 0,14)^7 + 1 / (1 + 0,14)^8 \} = \\ = 200\,000 \cdot 4,638866 = 927\,773 \text{ у. о.}$$

2) Визначаємо поточну вартість реверсії:

$$1\,100\,000 \cdot [1 / (1 + 0,14)^8] = 385\,615 \text{ у. о.}$$

3) Підсумуємо отримані поточні вартості

$$927\,773 + 385\,615 = 1\,313\,388 \text{ у. о.} = 1\,313,4 \text{ тис. у. о.}$$

*Відповідь:* поточна вартість об'єкта нерухомості 1 313,4 тис. у. о.



## 7 Елементи оцінювання контрольної роботи

Кожне виконане завдання контрольної роботи оцінюється відповідною кількістю балів (табл. 7.1).

Таблиця 7.1 – Елементи оцінювання контрольної роботи

№ з/п	Вид завдання	Максимальна кількість балів
Теоретичний розділ		
1.	Завдання 1	<b>5</b>
2.	Завдання 2	<b>5</b>
Усього за теоретичний розділ		<b>10</b>
Розрахунковий розділ		
3.	Задача 1	<b>6</b>
4.	Задача 2	<b>6</b>
5.	Задача 3	<b>6</b>
6.	Задача 4	<b>6</b>
7.	Задача 5	<b>6</b>
Усього за розрахунковий розділ		<b>30</b>
Усього		<b>40</b>

## СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости / И.Т. Балабанов. – СПб. : Питер, 2000. – 208 с.
2. Болотин С. А. Инвентаризация и паспортизация недвижимости : [учебник] / С. А. Болотин, А. Н. Приходько, Т. Л. Симанкина ; СПбГАСУ. – СПб., 2010. – 100 с.
3. Виноградов Д. В. Экономика недвижимости / Д. В. Виноградов – Владимир : Владим. гос. ун-т, 2007. – 136 с.
4. Волков К. А. Управление эксплуатацией недвижимости / К. А. Волков, И. М. Шутова. – СПб. : СПбГАСУ, 2007. – 144 с.
5. Оценка бизнеса: Учебное пособие / под ред. В. Е. Есипова, Г. А. Маховиковой. 3-е изд. – СПб. : Питер, 2010. – 512 с.
6. Оценка объектов недвижимости / А. А. Варламов, С. И. Комаров ; под общ. ред. А. А. Варламов – 2-е изд., перераб. и доп. – (Высшее образование: Бакалавриат) – Москва : Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 352 с.
7. Оценка недвижимости / [Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой]. – М. : «Финансы и статистика», 2003. – 491 с.
8. Оценка стоимости недвижимости / [Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. ]. – М. : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
9. Симионова Н. Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости / Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. – М. : ИКЦ «МартТ», 2006. – 448 с.
10. Тэпмен Л. Н. Оценка недвижимости / Под ред. В. А. Швандара. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.
11. Цыганенко В. С. Экономика рынка недвижимости / Цыганенко В. С. – СПб. : СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.
12. Офіційний сайт Верховної Ради України : [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws>
13. Офіційний сайт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України : [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/>
14. Офіційний сайт Харківської обласної державної адміністрації : [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://kharkivoda.gov.ua>
15. Офіційний сайт Харківської обласної ради. – Режим доступу: <http://oblrada.kharkov.ua/>.
16. Українське товариство оцінювачів : [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.uto.com.ua>

**Зразок оформлення титульного аркушу контрольної роботи**

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО  
ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

Кафедра управління проектами в міському господарстві і будівництві

**КОНТРОЛЬНА РОБОТА**

**з дисципліни «Управління нерухомим майном»**

Варіант \_\_\_\_\_

ВИКОНАВ:

Студент \_\_\_\_\_ курсу

Факультету \_\_\_\_\_

Спеціальності \_\_\_\_\_

гр. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(ПІБ)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

ПЕРЕВІРИВ:

доцент, к.е.н. Гончарова З. В.

\_\_\_\_\_

(підпис)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**Харків**

**ХНУМГ ім. О. М. Бекетова**

**201\_р.**

*Навчальне видання*

Методичні вказівки  
для виконання контрольної роботи  
з навчальної дисципліни

**«УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ»**

*(для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки  
6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій)*

Укладач **ГОНЧАРОВА** Зоя Вікторівна

Відповідальний за випуск *І. В. Чумаченко*

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання *З. В. Гончарова*

План 2017, поз. 536 М

---

Підп. до друку 14.07.2017 р.

Формат 60×84 /16

Друк на ризографі

Ум. друк. арк. 0,6

Зам. №

Тираж 100 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002  
Електронна адреса: [rectorat@kname.edu.ua](mailto:rectorat@kname.edu.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017 р.